

Lagebericht zum 31. Dezember 2009

Zum 31. Dezember 2009 wurde das 17. vollständige Geschäftsjahr der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH abgeschlossen. Dieser Lagebericht gibt zunächst einen kurzen Rückblick auf die Aktivitäten zur Förderung von Existenzgründung und Technologietransfer in Wuppertal des vergangenen Jahres, bevor näher auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft eingegangen wird.

Die Aktivitäten des Technologiezentrums zur Förderung von Innovation und Technologietransfer in Wuppertal dienen zugleich der Gewinnung neuer Mieter. Wir schaffen Schnittstellen zu potenziellen Mietern durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit, ein hochwertiges Beratungs- und Seminarangebot und das Engagement in allen gründungsrelevanten Netzwerken in der Region (mit dem Schwerpunkt auf Gründungen von Technikern und Akademikern). Im Unterschied zu „normalen“ Vermietern, die langfristige Mietverträge über möglichst große Flächen mit etablierten, solventen Unternehmen anstreben, bietet die W-tec GmbH kurzfristige Mietverträge über kleinste Flächen (ab 8,75 qm) für neu gegründete Unternehmen und technologieorientierte Dienstleister an. Dadurch entstehen zahlreiche hochwertige Arbeitsplätze und Keimzellen für zukünftiges Wachstum in Wuppertal.

Intensive Beratung und das Coaching von innovativen Existenzgründern gehören zum Geschäftsmodell des Technologiezentrums. Im Jahr 2009 wurden 30 verschiedene Gründungsprojekte mit 35 beteiligten Personen durch das W-tec vor der Gründung beraten und 43 Personen in 36 Projekten gecoacht, also nach der Gründung des Unternehmens beraten. Besonders hervorzuheben ist die Übernahme des Coachings von zwei erfolgreichen EXIST-Seed-Anträgen. Mit diesem Programm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie werden Absolventen der Universität und Wissenschaftler durch Stipendien und Sachmittel gefördert, damit innovative Forschungsergebnisse zu marktfähigen Produkten weiterentwickelt werden können.

Im Jahr 2009 war das Technologiezentrum Gastgeber und (Mit-)Organisator zahlreicher Veranstaltungen zur Förderung von Technologietransfer und Existenzgründung. Im Rahmen einer Seminarreihe für Existenzgründer und junge Unternehmen fand im Januar der Workshop „Marktanalyse, Wettbewerbsanalyse, Markteinführung“ im W-tec statt. Im Dezember waren wir Gastgeber für die erste Wettbewerbsrunde in einem bundesweiten Unternehmensplanspiel für Studenten aller Fachbereiche, dem Exist-priME-Cup. Sechs Teams mit jeweils sechs Teilnehmern haben an zwei Tagen mit Hilfe einer Computersimulation die Schwierigkeiten und Chancen einer Unternehmensgründung kennen gelernt. Gemeinsam mit dem VDI, Delphi und der Bergischen Universität Wuppertal haben wir uns auch wieder am Girls Day und der Sommeruni beteiligt. Beides sind sinnvolle Maßnahmen zur Steigerung der Zahl der weiblichen Studierenden in technischen Studiengängen.

Die bestehenden Kooperationen im Rahmen des Startercenters NRW Wuppertal-Solingen-Remscheid, NRW.Europa sowie bizeps und bizeps-gazelles haben zu zahlreichen Aktivitäten geführt. Ergänzt wurden sie im vergangenen Jahr um eine bislang noch informelle Kooperation mit der Bergischen Universität Wuppertal zur Nutzung des Innovationslabors. Die Idee entstand aus einer Anregung der Firma Sachsenröder, die im Jahr 2007 über eine Untersuchung zur Materialeffizienz bei der Herstellung der Vulkanfiber eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Bergischen Universität begonnen hatte. Da für das 2008 gegründete Innovationslabor keine geeigneten Räume in den Gebäuden der Hochschule gefunden werden konnten, bot sich die TTI GmbH im Zentrum von Elberfeld an, die nicht nur ein geeignetes Labor, sondern auch großtechnische Anlagen zur Verfügung stellen kann. Ziel ist es, bestimmte Vorhaben unterschiedlicher Unternehmen in einem geeigneten Labor durchzuführen, wobei ein Kontakt der Unternehmen untereinander durchaus erwünscht, aber nicht Voraussetzung für die Nutzung ist. Es geht darum, durch den Kontakt zu einem Gedankenaustausch und darauf aufbauend zu gemeinsamen Innovationen zu kommen. Hierbei soll die Zusammenarbeit der Unternehmen mit Wissenschaftlern und (studentischen) Mitarbeitern der Hochschule gegenseitig fördernd wirken. Wir haben die ersten Nutzer an das Innovationslabor vermittelt und werden im Jahr 2010 an einer Institutionalisierung der Zusammenarbeit mitarbeiten.

Das W-tec war im vergangenen Jahr an der Beantragung einer Ziel-2-Förderung im Wettbewerbsverfahren „Gründung.NRW: Gesucht werden die besten Ideen zur Förderung von technologie- und wissensbasierten Gründungen und Unternehmen“ beteiligt. Unter dem Titel „be FIT – Bergische Förderung internationaler Technologiegründungen“ wurden insgesamt 720.000 € Fördermittel bewilligt. Das

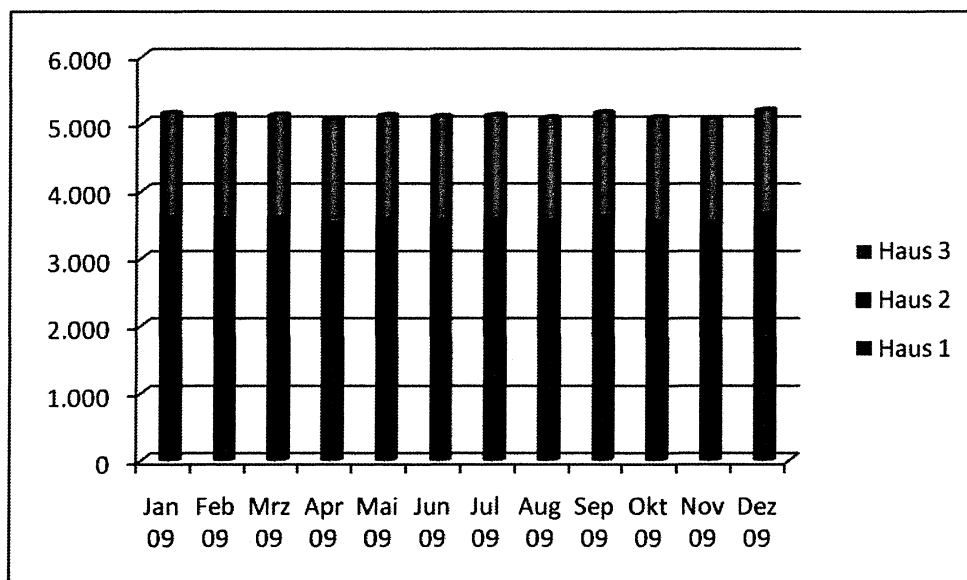
W-tec beteiligt sich im Teilprojekt „Internationale Auftragsakquisition“, das gemeinsam mit dem Gründer- und Technologiezentrum Solingen konzipiert wurde und seit dem 01.03.2010 die Arbeit aufgenommen hat.

Der Wuppertaler Wirtschaftspreis wurde im Jahr 2009 zum wiederholten Mal an ein Unternehmen aus dem W-tec vergeben. Die annos GmbH wurde 2006 durch den damaligen Studenten Herrn Tuan Nguyen im W-tec gegründet. Durch die hohe technische Kompetenz des Gründers (kurze Ladezeiten von Fotos) gelang es ein außerordentlich erfolgreiches regionales soziales Netzwerk im Internet aufzubauen. Wir freuen uns sehr über den Erfolg der Firma und die Auszeichnung mit dem Wuppertaler Wirtschaftspreis.

Geschäftsverlauf

Das Berichtsjahr war geprägt durch die Umsetzung der Beschlüsse über eine Erweiterung des Technologiezentrums um ein viertes Gebäude an einem zweiten Standort, dem Engineering Park Wuppertal. Um den Erweiterungsbeschluss des Aufsichtsrates vom 05.11.2008 umsetzen zu können, wurde eine Kapitalerhöhung um 166.400 € vorbereitet, die die Gesellschafterversammlung Ende April beschlossen hat. Im nächsten Schritt wurde der Finanzierungsbedarf in Höhe von 2,35 Mio. € ausgeschrieben, mit dem Ergebnis, dass der Kreditvertrag mit der Credit- und Volksbank am 4. August unterzeichnet werden konnte. Parallel wurde der Kaufvertrag zur Unterzeichnung am 5. August ausgehandelt. Noch vor dem Ankauf des Gebäudes wurde die Gebäudesubstanz untersucht und der Bestand aufgenommen, da keine Planunterlagen existierten. Die Beauftragung des Architekturbüros Schöpf + Partner mit der Planung und Umsetzung des Umbaus des Gebäudes zur Nutzung als Technologiezentrum erfolgte im August 2009. Im Anschluss wurden die weiteren Fachplaner beauftragt, so dass am 21.12.2009 der Bauantrag bei der Stadt Wuppertal gestellt werden konnte. Der 1. Spatenstich durch den Oberbürgermeister Peter Jung und den Aufsichtsvorsitzenden Kai Eckstein mit zahlreichen Gästen aus Politik und Wirtschaft fand am 15.01.2010 statt. Wir rechnen mit der Fertigstellung des Gebäudes zum 01.09.2010.

An der Lise-Meitner-Straße werden vom W-tec ca. 12.200 qm bewirtschaftet. Die Nettonutz- und Bürofläche beträgt 9.500 qm. Nach Abzug von Lagerflächen (Keller), Fluren, Gemeinschafts- und Sanitärräumen sowie selbst genutzten Flächen verbleiben ca. 5.200 qm vermietbare Büro- und Laborfläche. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Auslastung im Jahresverlauf.



Im Jahr 2009 zogen 21 Unternehmen aus dem W-tec aus (2008: 14) und 27 neu ein (2008: 18), so dass die Zahl der Unternehmen im Technologiezentrum zum 31. Dezember 2009 auf 112 (31.12.08: 106) gestiegen ist. Insgesamt waren die im Technologiezentrum Wuppertal für die Vermietung zur Verfügung stehenden Büro- und Laborräume mit einer Grundfläche von 5.195 qm zum 31. Dezember 2009 zu 100,0 % ausgelastet (31.12.08: 97,3 %).

Wirtschaftliche Lage

Erträge

Die Ertragslage der W-tec GmbH ist sehr gut. Das Umsatzwachstum der letzten Jahre ist vor allem auf eine Stärkung des Kerngeschäfts, die Vermietung von Büro- und Laborräumen, zurückzuführen. Der Erfolg des Technologiezentrums resultiert aus der konsequenten Umsetzung des Konzeptes „Moderne Dienstleistungen für zukunftsfähige Unternehmen“. Die gemeinsame Infrastruktur, die hohe Serviceorientierung aller Mitarbeiter/-innen der W-tec GmbH und das Angebot kostenloser betriebswirtschaftlicher Beratungen führen dazu, dass sich unsere Mieterstruktur aus zufriedenen und überwiegend wirtschaftlich starken Gründungs- und Technologieunternehmen zusammensetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Erträge gegenüber den Vorjahren und die entsprechenden Werte aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 (um die Darstellung zu vereinfachen, wurde auf 1.000 € gerundet).

in Tsd. €	2007	2008	2009	Plan 2009
Umsatzerlöse	703	818	915	734
Sonstige betriebliche Erträge	45	30	97	33
Summe	748	848	1.012	767

Es ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um knapp 97 T€ (12 %). Das Umsatzwachstum ist fast vollständig auf die Erlöse aus der Vermietung der Flächen im Dachgeschoss von Haus 3 zurückzuführen. Ab dem 1. Dezember 2008 ist diese Fläche komplett an die Bergische Universität Wuppertal für den Fachbereich Sicherheitstechnik vermietet und wird deshalb in 2009 erstmals voll ertragswirksam.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 67 T € gestiegen, weil die Versicherungserstattungen von 4,2 T€ (2008) auf 76,6 T€ (2009) hauptsächlich wegen der Regulierung eines Wasserschadens durch unsere Gebäudeversicherung zugenommen haben. Diesem Ertrag steht – genau wie den Projekten des Fördervereins (2009: 12,1 T€) – Aufwand in gleicher Höhe gegenüber. Insgesamt sind die Erträge im Vergleich zum Jahr 2008 um 164 T€ gestiegen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen sind im Vergleich zum Jahr 2008 um 157 T€ gestiegen. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der zusammengefassten Aufwandspositionen im Jahresvergleich und gegenüber den Planzahlen.

in Tsd. €	2007	2008	2009	Plan 2009
Betriebskosten Lise-Meitner-Straße	122	169	315	105
Personalaufwand	227	237	233	272
Abschreibungen	83	90	113	108
Sonstige betriebl. Aufwendungen	88	81	73	107
Summe	521	577	734	591

Die größte Einzelposition sind die Betriebskosten für die drei Gebäude an der Lise-Meitner-Straße mit einem Anstieg gegenüber 2008 um 146 T€. Davon entfallen rund 72 T€ auf die Aufwendungen zur Beseitigung des Wasserschadens, die von der Gebäudeversicherung erstattet wurden. Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist deshalb und weil einige Umgliederungen vorgenommen wurden nur sehr eingeschränkt möglich. Zu erwähnen bleibt bei den Betriebskosten ein stark gestiegener Aufwand zur Instandhaltung der Gebäude (von 43 T€ (2008) auf 70 T€ (2009)), da angesichts der steigenden Energiekosten Modernisierungen der Beleuchtung (Bewegungsmelder, LED) und der Heizungsanlagen (digitale Steuerungen in Haus 1 und Haus 2) vorgenommen wurden.

Ergebnisse

Finanzergebnis: Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Krediten, die für den Umbau der Gebäude an der Lise-Meitner-Straße aufgenommen wurden. Für den Ausbau des Dachgeschosses von Haus 3 wurde ein Kredit in Höhe von 550 T€ neu aufgenommen. Der Zinsaufwand ist entsprechend gestiegen.

Der Investitionskredit für den Umbau von Haus 4 wird gemäß vorher festgelegtem Auszahlungsplan abgerufen. Die erste Tranche in Höhe von 400.000 € wurde zum 01.12.09 ausgezahlt. Dieser Kredit belastet das Finanzergebnis – anders als geplant – im Berichtsjahr deshalb nur sehr geringfügig.

in Tsd. €	2007	2008	2009	Plan 2009
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	3	2	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	93	98	115	185
Finanzergebnis	-89	-95	-113	-184

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sinkt um 11 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die sonstigen Steuern sinken auf 26 T€. Dies sind in erster Linie Grundsteuern für das Gelände an der Lise-Meitner-Straße.

	in Tsd. €	2007	2008	2009	Plan 2009
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		138	176	165	-8
Außerordentliche Erträge		0	0	0	0
Außerordentliche Aufwendungen		0	0	0	0
Außerordentliches Ergebnis		0	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2	0	0	0
Sonstige Steuern		20	46	26	0
Jahresüberschuss		120	130	139	-8

Es wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 138,7 T€ erzielt (+ 7 % gegenüber 2008), der bei einem Gewinnvortrag in Höhe von 70,8 T€ zu einem Bilanzgewinn in Höhe von 209,5 T€ führt.

Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag beträgt das Anlagevermögen rund 78 % (gegenüber 92 % zum 31.12.08) und das Eigenkapital 17,6 % der Bilanzsumme (10,2 % zum 31.12.08). Die Gesellschafterdarlehen inklusive der Investitionsdarlehen der Gesellschafter Stadtparkasse Wuppertal und Credit- und Volksbank eG belaufen sich zum 31.12.09 auf 46,1 % der Bilanzsumme (47,2 % zum 31.12.08).

Finanzlage

Der Cash-Flow, also die finanzwirtschaftliche Ertragskraft der Gesellschaft, ist gegenüber dem Vorjahr von 220 T€ auf 252 T€ gestiegen. Das mittel- und langfristige Eigen- und Fremdkapital deckt mit 3.146 T€ das mittel- und langfristige Anlagevermögen in Höhe von 2.675 T€ zu 117 % ab.

Risikobericht

Das Ausfallrisiko der Mietforderungen an junge, innovative Firmen, deren Geschäftsmodelle sich z. T. erst noch am Markt durchsetzen müssen, stellt ein wirtschaftliches Risiko für die W-tec GmbH dar. Zur Begrenzung dieses Risikos wird seit einigen Jahren eine Kautions von zwei Monatsmieten eingefordert. Bei Zahlungsschwierigkeiten wird entweder im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Beratung mit der betroffenen Firma eine Fortführungsstrategie entwickelt oder das Mietverhältnis schnell – d.h. möglichst sofort (wenn 2 Monatsmieten fällig sind) – beendet. Damit helfen wir auch den betroffenen Existenzgründern, da die Anhäufung von Mietschulden vermieden wird. Die Vorteile unseres Geschäfts-

modells sind die starke Diversifizierung des Risikos durch die große Zahl der Mieter und der stetige Zufluss neuer potenzieller Mieter durch die Aktivitäten zur Förderung von Innovation und Technologietransfer in Wuppertal.

Die langfristige Absicherung des Geschäftsmodells der W-tec GmbH erfolgt durch die grundsätzliche Zusage der Stadt Wuppertal bis zum Jahr 2016 alle Verluste zu tragen (Ratsbeschluss vom 17. September 2001; Drucks.-Nr.: 2351/01).

Prognosebericht

1. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung: Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden würden, sind nicht erkennbar. Die weltweite Konjunkturkrise hat keine Auswirkung auf die Auslastung des Technologiezentrums Wuppertal gehabt. Die Zahl der Kündigungen – vor allem wurden Niederlassungen größerer Technologiefirmen in Wuppertal aufgegeben – hat zwar zugenommen, aber die Neuvermietung hat in gleichem Ausmaß angezogen.

2. Voraussichtliche Entwicklung: Die Geschäfte entwickeln sich im Jahr 2010 bisher gut. Im 1. Quartal wurde ein Überschuss in Höhe von 40,4 T€ erwirtschaftet. Ursache ist die anhaltend hohe Auslastung von 99 %. Wir hatten eine Auslastung 97 % und einen Überschuss in Höhe von 17,9 T€ geplant. Der Wirtschaftsplan sieht für das weitere Geschäftsjahr sinkende Erlöse bei stark steigenden Kosten durch die Inbetriebnahme von Haus 4 vor. Durch diese Entwicklung wird im Wirtschaftsplan für das laufenden Jahr ein negatives Ergebnis in Höhe von -94,5 T€ begründet.

Nachtragsbericht

Am 06.01.2010 wurde die Ausübung des von der Gesellschafterversammlung am 28.04.2009 beschlossenen genehmigten Kapitals in Höhe von 10.400 € in das Handelsregister eingetragen. Ab dem Geschäftsjahr 2010 ist dadurch die Gesellschaft Trost • Rudoba & Partner neuer Gesellschafter der Technologiezentrum Wuppertal W-tec GmbH mit einem Anteil am Stammkapital in Höhe von 5.200 €. Die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft Wuppertal mbH hat ihren Anteil am Stammkapital im gleichen Zug von 192.750 € auf 197.950 € erhöht.

Wuppertal, den 17. Mai 2010



Dr. Martin Hebler

Geschäftsführer